A

ARTHUR PONNIAH GURUBATHAM & SATU LAGI

lwn.

PENTADBIR TANAH WILAYAH PERSEKUTUAN

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
TENGKU MAIMUN H
[GUAMAN NO: S4-21-202-2006]
27 SEPTEMBER 2007

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Pengambilanbalik tanah - Bantahan terhadap award - Permohonan untuk perlanjutan masa - Tempoh masa memfailkan bantahan - Hal keadaan khas - Akta Pengambilanbalik Tanah 1960, ss. 12, 14(1), 16, 38(3)(a), (4)*

D Melalui usul pemula ini, pemohon memohon perlanjutan masa untuk membuat bantahan kepada mahkamah mengenai jumlah pampasan yang diberikan oleh responden bagi pengambilan balik tanah miliknya. Pemohon mengatakan bahawa pada bulan Mei 2005 dan pada 16 Jun 2005 terdapat perjumpaan antara responden dengan
E pemohon berhubung siasatan mengenai pengambilan balik tanah dan selepas perjumpaan tersebut pemohon telah melantik peguamcara. Pemohon seterusnya menyatakan bahawa pertanyaan telah dibuat oleh peguamcara pemohon kepada responden sama ada Borang H telah dikeluarkan atau tidak, tetapi tiada sebarang
F jawapan diterima daripada responden. Pemohon mengatakan bahawa Borang H telah diterima olehnya pada 22 November 2005 dan beliau telah membuat bantahan dengan menfailkan Borang N dengan responden pada 3 Januari 2006. Responden telah menolak bantahan tersebut atas alasan ia adalah di luar masa kerana award
G telah dibuat pada 16 Jun 2005 dalam tempoh masa enam minggu. Sehubungan dengan itu, pemohon berhujah bahawa responden tidak akan diprejudiskan dengan permohonan ini di mana responden boleh dipampas dengan kos. Sebagai jawapan, responden berhujah bahawa tarikh enam minggu bagi pemohon
H membuat bantahan mengikut s. 38(3)(a) Akta Pengambilanbalik Tanah 1960 ('Akta tersebut') bermula daripada tarikh responden membuat award iaitu pada 16 Jun 2005 dan bukannya pada 22 November 2005. Memandangkan bahawa pemohon hanya memfailkan Borang N pada 3 Januari 2006, jelas pemohon adalah
I di luar masa dan mengikut s. 38(4) Akta tersebut pemohon perlu menunjukkan hal keadaan yang khas. Responden seterusnya berhujah bahawa pemohon gagal menunjukkan adanya hal keadaan

khas kecuali menyatakan bahawa responden tidak membuat award pada 16 Jun 2005 sedangkan itu adalah salah fahaman di pihak pemohon semata-mata.

Diputuskan (menolak usul pemula pemohon):

(1) Ternyata daripada ss. 12, 14(1), 16 dan 38 Akta tersebut bahawa pemohon telah tersalah tanggapan apabila bergantung kepada pemerimaan Borang H bagi menentukan tempoh masa untuk memfailkan bantahan. Tidak dinafikan bahawa pemohon hadir di hadapan responden untuk siasatan di bawah s. 12 Akta tersebut, dan jelas siasatan telah ditamatkan pada 16 Jun 2005 di mana responden telah membuat award sebanyak RM95 skp bagi tanah dan RM100,000 bagi bangunan. Memandangkan pemohon sendiri telah hadir, maka peruntukan yang terpakai bagi pemohon untuk mengemukakan bantahan ialah mengikut s. 38(3)(a) Akta tersebut, iaitu dalam masa enam minggu daripada tarikh responden membuat award iaitu pada 16 Jun 2005. Responden juga telah mengeluarkan Borang G pada 16 Jun 2005. Hujahan pemohon bahawa oleh kerana Borang H hanya diterima pada 22 November 2005 maka enam minggu hanya bermula daripada tarikh tersebut tidak dapat diterima kerana jelas daripada s. 16 Akta tersebut, Borang H adalah berkaitan dengan penyerahan award dan bukan berkaitan dengan tempoh masa memfailkan bantahan. Seterusnya, pemohon gagal menunjukkan hal keadaan khas bagi membolehkan mahkamah ini melaksanakan kuasa budibicara memihak pemohon. Bahawa pemohon yang telah hadir pada 16 Jun 2005 menyangka hanya terdapat suatu perjumpaan tidak mengubah hakikat bahawa award sebenarnya dibuat pada 16 Jun 2005. Demikian juga fakta bahawa Borang H hanya dikeluarkan pada 22 November 2005 tidak mengubah hakikat bahawa responden telah membuat award pada 16 Jun 2005 dengan kehadiran pemohon. Bahawa responden tidak menjawab kepada surat-surat peguamcara pada bulan September 2005 juga tidak mengubah hakikat bahawa award telah dibuat pada 16 Jun 2005. Justeru kekeliruan, ketidakpastian atau anggapan pemohon bahawa award tidak dibuat kerana Borang H tidak dikeluarkan bukanlah suatu hal keadaan yang khas. Perlu diambil perhatian bahawa pemohon sebenarnya tidak menafikan bahawa beliau mempunyai pengetahuan bahawa award sebanyak RM95 skp bagi tanah dan RM100,000 bagi bangunan telah dibuat oleh responden pada 16 Jun 2005. (paras 8, 9 & 10)

Kes-kes yang dirujuk:

Penang Development Corporation v. Collector of Land Revenue Penang [1976] 1 MLJ 89 ***(dirujuk)***

Lai Tai v. Collector Land Revenue [1960] 26 MLJ 82 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Land Acquisition 1960, ss. 12, 14(1), 16, 38(3)(a), (4)

Bagi pihak pemohon - Sumathi Shanmugam; T/n Sumathi Shanmugam Divakaran Nair & Co

Bagi pihak responden - Dato' Abdul Karim Abdul Rahman; Peguam Kanan Persekutuan, Jabatan Peguam Negara Malaysia

Dilaporkan oleh Suresh Nathan

PENGHAKIMAN

Tengku Maimun H:

[1] Melalui usul pemula ini pemohon memohon perlanjutan masa untuk membuat bantahan kepada mahkamah mengenai jumlah pampasan yang diberikan oleh responden bagi pengambilan balik tanah miliknya. Di dalam afidavit menyokong permohonannya, pemohon mengatakan bahawa pada bulan Mei 2005 dan pada 16 Jun 2005 terdapat perjumpaan antara responden dengan pemohon berhubung siasatan mengenai pengambilan balik tanah dan selepas perjumpaan tersebut pemohon telah melantik peguamcara. Pemohon seterusnya menyatakan bahawa pertanyaan telah dibuat oleh peguamcara pemohon kepada responden sama ada Borang H telah dikeluarkan atau tidak, tetapi tiada sebarang jawapan diterima daripada responden. Pemohon mengatakan bahawa Borang H telah diterima oleh plaintif pada 22 November 2005 dan beliau telah membuat bantahan dengan menfailkan Borang N dengan responden pada 3 Januari 2006. Responden telah menolak bantahan tersebut atas alasan ia adalah di luar masa kerana award telah dibuat pada 16 Jun 2005 dalam tempoh masa enam (6) minggu. Sehubungan dengan itu peguamcara yang bijaksana bagi pihak pemohon berhujah bahawa responden tidak akan diprejudiskan dengan permohonan ini di mana responden boleh dipampas dengan kos.

[2] Sebagai jawapan, Peguam Kanan Persekutuan yang bijaksana berhujah bahawa tarikh enam minggu bagi pemohon membuat bantahan mengikut s. 38(3)(a) Akta Pengambilanbalik Tanah 1960 (Akta tersebut) bermula daripada tarikh responden membuat award

iaitu pada 16 Jun 2005 dan bukannya pada 22 November 2005. Memandangkan bahawa pemohon hanya memfailkan Borang N pada 3 Januari 2006, jelas pemohon adalah di luar masa dan mengikut s. 38(4) Akta tersebut pemohon perlu menunjukkan hal keadaan yang khas.

[3] Merujuk kepada kes-kes *Penang Development Corporation v. Collector of Land Revenue Penang* [1976] 1 MLJ 89 dan *Lai Tai v. Collector Land Revenue* [1960] 26 MLJ 82, Peguam Kanan Persekutuan yang bijaksana seterusnya berhujah bahawa pemohon gagal menunjukkan adanya hal keadaan khas kecuali menyatakan bahawa responden tidak membuat award pada 16 Jun 2005 sedangkan itu adalah salah fahaman di pihak pemohon semata-mata.

[4] Seksyen 38 Akta tersebut memperuntukkan bahawa:

> (1) Any objection made under section 37 shall be made by a written application in Form N to the Land Administrator requiring that he refer the matter to the Court for its determination, and a copy thereof shall be forwarded by the Land Administrator to the Registrar of the Court.
>
> (2) Every application under subsection (1) shall state fully the grounds on which objection to the award is taken, and at any hearing in Court no other grounds shall be given in argument, without leave of the Court.
>
> (3) Every application under subsection (1) shall be made:
>
> (a) if the person making it was present or represented before the Land Administrator at the time when the Land Administrator made his award, within six weeks from the date of the Land Administrator's award under section 14;
>
> (b) in other cases, within six weeks of the receipt of the notice from the Land Administrator under section 16 or within six months from the date of the Land Administrator's award under section 14 whichever period shall first expire.
>
> (4) The period of six weeks prescribed by subsection (3)(a) and the periods of six weeks and six months prescribed under subsection (3)(b) shall not be capable of enlargement by any Court, except in such special circumstances as the Court may think fit.

[5] Seksyen 14(1) Akta tersebut pula memperuntukkan:

> Upon the conclusion of the enquiry under section 12 relating to any scheduled land the Land Administrator shall prepare a written award under his hand in Form G, in which he shall, in respect of each separate area of scheduled land, make a separate award in respect of each person whose interest in the land has been established in such enquiry.

[6] Seksyen 12 pula berbunyi:

> (1) On the date appointed under section 10(1) the Land Administrator shall make full enquiry into the value of all scheduled lands and shall as soon as possible thereafter assess the amount of compensation which in his opinion is appropriate in each case, according to the consideration set out in the First Schedule;
>
> Provided that the Land Administrator may obtain a written opinion on the value of all scheduled lands form a valuer prior to making an award under section 14.
>
> (2) The Land Administrator shall also enquire into the respective interests of all persons claiming compensation or who in his opinion are entitled to compensation in respect of the scheduled land, and into the objections, if any, made by any interested person to the area of any scheduled land.
>
> (3) The Land Administrator may for a sufficient cause to be recorded by him in writing postpone any enquiry or adjourn any hearing of an enquiry from time to time.

[7] Seksyen 16 Akta tersebut pula memperuntukkan bahawa:

> (1) On making any award under section 14(1) in respect of any scheduled land the Land Administrator shall prepare and serve on each person interested in such land a notice in Form H.
>
> (2) Every notice in Form H shall include an extract from the written award of the Land Administrator in Form G, relating to the land in which the person to whom such notice is addressed has an interest.

[8] Ternyata daripada peruntukan-peruntukan yang dirujuk di atas bahawa peguamcara bijaksana pemohon telah tersalah tanggapan apabila bergantung kepada penerimaan Borang H bagi menentukan tempoh masa untuk memfailkan bantahan. Tidak dinafikan bahawa pemohon hadir di hadapan responden untuk

siasatan di bawah s. 12 dan jelas siasatan telah ditamatkan pada 16 Jun 2005 di mana responden telah membuat award sebanyak RM95 skp bagi tanah dan RM100,000 bagi bangunan. Memandangkan pemohon sendiri telah hadir, maka peruntukan yang terpakai bagi pemohon untuk mengemukakan bantahan ialah mengikut s. 38(3)(a) Akta tersebut, iaitu dalam tempoh masa enam minggu daripada tarikh responden membuat award iaitu pada 16 Jun 2005. Berdasarkan eks. NA 2 di kand 4, responden juga telah mengeluarkan Borang G pada 16 Jun 2005.

[9] Saya tidak dapat menerima hujahan peguamcara bijaksana pemohon bahawa oleh kerana Borang H hanya diterima pada 22 November 2005 maka enam minggu hanya bermula daripada tarikh tersebut kerana jelas daripada s. 16 Akta tersebut, Borang H adalah berkaitan dengan penyerahan award dan bukan berkaitan dengan tempoh masa memfailkan bantahan.

[10] Saya seterusnya berpendapat bahawa pemohon gagal menunjukkan hal keadaan khas bagi membolehkan saya melaksanakan kuasa budibicara memihak pemohon. Bahawa pemohon yang telah hadir pada 16 Jun 2005 menyangka hanya terdapat suatu perjumpaan tidak mengubah hakikat bahawa award sebenarnya dibuat pada 16 Jun 2005. Demikian juga fakta bahawa Borang H hanya dikeluarkan pada 22 November 2005 tidak mengubah hakikat bahawa responden telah membuat award pada 16 Jun 2005 dengan kehadiran pemohon. Bahawa responden tidak menjawab kepada surat-surat peguamcara pada bulan September 2005 juga tidak mengubah hakikat bahawa award telah dibuat pada 16 Jun 2005. Justeru kekeliruan, ketidakpastian atau anggapan pemohon bahawa award tidak dibuat kerana Borang H tidak dikeluarkan pada pendapat saya bukanlah suatu hal keadaan yang khas. Perlu diambil perhatian bahawa pemohon sebenarnya tidak menafikan bahawa beliau mempunyai pengetahuan bahawa award sebanyak RM95 skp bagi tanah dan RM100,000 bagi bangunan telah dibuat oleh responden pada 16 Jun 2005. Berdasarkan alasan-alasan di atas saya telah menolak usul pemula pemohon dengan kos.